

21. 10. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Poněkud opožděné rozhodnutí k přechodu nájmu družstevního bytu

V souvislosti s převodem členských práv a povinností v bytovém družstvu dlouhá léta panovaly nejasnosti, jaká práva a povinnosti přesně na nabyvatele podílu přechází. Nejpalčivější problematikou přitom bylo určení, zda nabyvatel vstupuje do nájemní smlouvy převodce podílu, nebo zda mu nabytím podílu pouze vzniká vůči družstvu právo na uzavření nové nájemní smlouvy. Nejvyšší soud ČR dlouhodobě zastával první z uvedených výkladů, jeho názor však rozhodně nebyl u odborné veřejnosti přijímán bez výhrad.



Dosavadní judikatura

Podle ustanovení § 229 odst. 1 již zrušeného obchodního zákoníku obecně platilo, že člen družstva může převést členská práva a povinnosti na jiného člena družstva, pokud to stanovy nevyklučují. Dohoda o převodu členských práv a povinností na jinou osobu přitom podléhala souhlasu představenstva.

Ve vztahu k bytovému družstvu pak tato omezení zmírňoval § 230 obchodního zákoníku, podle něhož **převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.** Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Do této míry byl právní režim převodu členského podílu v bytovém družstvu poměrně jasný. **Co však působilo potíže, byla otázka, jaká konkrétní práva a povinnosti na nabyvatele podílu přechází, zejména zda nabyvatel podílu automaticky vstupuje do „staré“ nájemní smlouvy převodce, nebo zda mu vzniká toliko právo na uzavření nájemní smlouvy nové.**

K této otázce se opakovaně vyjádřil Nejvyšší soud ČR (mj. v rozhodnutích ve věci spis. zn. 29 Odo 330/2005, spis. zn. 26 Cdo 501/2003 či spis. zn. 29 Odo 440/2001), když dospěl **k závěru, že dohodou o převodu členských práv a povinností nevstupuje nabyvatel práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a původním pronajímatelem.**

Právním důsledkem uzavření dohody je zánik členství převodce v družstvu a vznik členství

nabyvatele práv a povinností, přičemž to, o **jaká práva a povinnosti jde konkrétně, určuje dle názoru Nejvyššího soudu ČR zákon a stanovy**. Ty ovšem v praxi pochopitelně neurčují, že členským právem je například právo nájmu určitého bytu náležející určitému členovi, ale naopak pouze obecně stanovují, že k členským právům patří i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Nahlíženo touto optikou by pak tedy nemohlo na nabyvatele přejít právo nájmu bytu, neboť žádné takové konkrétní právo ve stanovách či v zákoně nebylo upraveno.

Výše popsaný závěr byl ovšem pro běžnou praxi poměrně nevhodný. Je totiž třeba zohlednit, že **členský podíl v družstvu pro nabyvatele nepředstavuje nic jiného než byt**. Pokud tedy někdo pořizuje členský podíl, není jeho hlavní pohnutkou stát se členem družstva, ale získat bydlení. Ostatně právě z důvodu, že členské podíly jsou fakticky „převlečenými“ bytovými jednotkami, se jejich ceny pohybují jen lehce pod úroveň kupních cen za byty v osobním vlastnictví.

Při výkladu zastávaném dlouhou dobu Nejvyšším soudem ČR ovšem investice do členského podílu byla poměrně rizikovým obchodem. Klidně se totiž mohlo stát (a bohužel též stávalo), že družstvo s novým členem novou nájemní smlouvu uzavřít odmítalo, a ten se tak musel nájemní smlouvy a potažmo bydlení ve „svém“ bytě složitě domáhat.

Obrat k výkladu o automatickém přechodu nájmu

Výše popsaný názor však i Nejvyšší soud ČR nakonec přehodnotil, a to ve svém nedávném rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia ve věci spis. zn. 31 Cdo 1147/2012 ze dne 10. září 2014.

Připomněl, že **členský podíl představuje souhrn práv a povinností člena vůči družstvu, který může být předmětem právních úkonů zásadně pouze jako celek**, přičemž tento celek tvoří jednak individuální práva a povinnosti určená stanovami vztahující se ke konkrétnímu bytu, včetně práva nájmu bytu, ale též práva, která přísluší každému členu družstva a nenáleží ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru.

Individuální práva a povinnosti člena družstva vztahující se ke konkrétnímu bytu jsou přitom souhrnem subjektivních práv a povinností převodce (dosavadního člena družstva), která vyplývají nejen ze stanov, ale v případě tzv. bydlícího člena především též z nájemní smlouvy uzavřené mezi převodcem a družstvem, neboť zejména v ní jsou daná práva a povinnosti individualizována jak co do svého obsahu, tak předmětu, k němuž se vztahují.

Pokud by ovšem na nabyvatele podílu přecházela pouze práva vyplývající ze stanov či ze zákona (jak dovozovala dosavadní judikatura), nevstupoval by nabyvatel do všech práv a povinností jako celku, ale pouze do vybraných práv a povinností převodce vůči družstvu. Převod pouze některých práv a povinností však dle názoru Nejvyššího soudu ČR (tedy jejich vyčlenění z členského podílu) zásadně přípustný není.

Proto Nejvyšší soud ČR oproti svým dřívějším rozhodnutím uzavřel, že převodem členského podílu nájemní vztah nezaniká (zaniká pouze právo nájmu převodce podílu) a **nabyvatel členských práv a povinností nabývá též práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, tedy vstupuje do pozice nájemce** dle původní nájemní smlouvy, kterou s družstvem uzavřel převodce podílu, případně jeho předchůdce.

S ohledem na konkrétní okolnosti projednávané věci pak Nejvyšší soud ČR též doplnil, že **členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve stavu, v jakém jsou ke dni účinnosti dohody**

o převodu. Pokud tedy například (jako v projednávané věci) obdržel převodce od družstva výpověď nájemní smlouvy, nabyvatel podílu jej získá i s touto „běžící“ výpovědí.

Změna názoru pět minut po dvanácté

Závěry právě citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR by jistě bylo možné přinejmenším z hlediska běžné obchodní praxe označit za přínosné. Oproti předchozímu pojetí totiž zvyšují právní jistotu nejen nabyvatele podílu, ale též samotného družstva. Nabyvatel se nemusí strachovat, že za podíl zaplatí kupní cenu, avšak z důvodů neochoty družstva uzavřít novou nájemní smlouvu nebude mít kde bydlet.

Z hlediska družstva by naopak mělo být přínosem, že v „balíku“ práv a povinností, které přejdou na nabyvatele, by měly být i případné dluhy vzniklé v souvislosti s nájemní smlouvou v době před převodem podílu. Vůči novému členovi se přitom jistě budou družstvu jeho pohledávky vymáhat lépe než vůči bývalému členovi, který již vazby k družstvu ztratil.

Co však potěšení nad posunem judikatury k závěrům znatelně vhodnějším pro každodenní praxi do značné míry kalí, je skutečnost, že dříve než se Nejvyšší soud ČR k takové změně odhodlal, tento princip již do pozitivního práva zavedl výslovně zákon o obchodních korporacích ve svém ustanovení § 736 odst. 2. V tomto ohledu má tedy aktuální rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR význam spíše v akademické rovině.



JUDr. Jakub Celerýn,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)